

101250305
LG/MR/AM

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE VINGT DÉCEMBRE**

A BORDEAUX (Gironde), 30, Cours de l'Intendance, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Louis GIRARDOT, notaire soussigné, membre de la Société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée « SELARL Mathieu VERGEZ-PASCAL et Louis GIRARDOT, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à BORDEAUX (Gironde), 30, Cours de l'Intendance,

A la requête des personnes ci-après nommées a reçu le présent acte contenant CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL.

CEDANT



CESSIONNAIRE

La Société dénommée **BONBON CHA BORDEAUX**, société par actions simplifiée au capital de 1 000,00 €, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 6 B rue Maucoudinat, identifiée au SIREN sous le numéro 921 795 522 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société [REDACTED] est représentée à l'acte par

[REDACTED]
gérant de la société, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes des statuts sans limitation de durée, et associée unique.

[REDACTED], à ce non présente, est ici représentée par [REDACTED]
[REDACTED], clerc de notaire, domiciliée en cette qualité à BORDEAUX (Gironde), 30 cours de l'Intendance, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signature privée en date à MONTLUCON du 15 décembre 2022, demeurée ci-annexée.

- La Société dénommée BONBON CHA BORDEAUX est représentée à l'acte par Monsieur Zhongwu ZHANG, né à ZHEJIANG (CHINE), le 5 mai 1988, président de la société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes des statuts sans limitation de durée, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en

sadite qualité de président, la présente opération étant conforme à l'objet social.

Monsieur ZHANG est titulaire d'une titre de séjour délivré le 20 août 2015 sous le numéro TSJQMUGF9.

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Il est ici précisé que :

- le **CEDANT** désignera indifféremment le ou les cédants, sachant qu'en cas de pluralité de cédants il y aura solidarité entre eux ;
- le **CESSIONNAIRE** désignera indifféremment le ou les cessionnaires, sachant qu'en cas de pluralité de cessionnaires, il y aura solidarité entre eux.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à la cession de droit au bail objet des présentes, les parties déclarent :

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité d'aliéner du **CEDANT** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du **CESSIONNAIRE** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné tant par la production des pièces d'état civil que de l'extrait d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés et certificat de non-faillite.

Le **CEDANT** seul :

- Qu'il a la libre disposition du droit au bail cédé.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans le fonds présentement cédé.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le CEDANT :

- extrait K bis,
- la consultation du site Bodacc.fr

Concernant le CESSIONNAIRE :

- extrait K bis,

Concernant le BAILLEUR :

- extrait K bis,
- la consultation du site Bodacc.fr

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

EXPOSE

A/ HISTORIQUE

La société [REDACTED], CEDANT, exploite un fonds de commerce de « prêt à porter, objets de décoration et d'ameublement », sous l'enseigne [REDACTED], dans des locaux sis à BORDEAUX (Gironde), 6 bis rue Maucoudinat, comprenant un local commercial au rez-de-chaussée de l'immeuble ci-après désigné.

[REDACTED], gérante de ladite société, souhaitant cesser son activité, a trouvé un acquéreur de son droit au bail, la société BONBON CHA BORDEAUX, CESSIONNAIRE.

B/ BAIL COMMERCIAL

Le fonds de commerce sus-visé est exploité dans un local faisant l'objet d'un bail commercial ci-après visé :

ENONCIATION DU BAIL COMMERCIAL

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à BORDEAUX du 19 avril 2010, dont une copie est demeurée ci-annexée,

Le BAILLEUR, ci-après nommé, a donné à bail le bien ci-après désigné [REDACTED] né à [REDACTED], aux droits duquel se trouve actuellement le CEDANT, ainsi qu'il est dit ci-après,

DESIGNATION

Un local commercial d'environ 27 m² au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à BORDEAUX (Gironde), 6 bis rue Maucoudinat, comprenant une pièce principale avec convecteur, et d'un sanitaire avec WC et lavabo.

Ledit immeuble cadastré sous les références suivantes : section KI numéro 156 pour une contenance totale de 02a 58ca.

Cette désignation est celle figurant au bail et correspond à la location, le local objet des présentes n'ayant subi aucune modification depuis sa dation à bail.

Le CESSIONNAIRE déclare bien connaître les lieux pour les avoir déjà visités.

CONDITIONS DU BAIL

La durée du bail a été fixée à neuf années qui ont commencé à courir le 19 avril 2010 pour se terminer le 18 avril 2019.

Le montant du loyer a été fixé à SIX CENTS EUROS (600,00 EUR) Euros hors taxes et hors charge par moi, payable à terme échu au plus tard le 30 ou 31 de chaque mois.

Ledit loyer soumis à indexation annuelle, le 19 avril de chaque année, sur la base de l'indice du coût de la construction du 4ème trimestre 2009 soit 1507.

En sus du loyer, il est dû la provision des charges locatives d'un montant de SIX EUROS (6,00 EUR) par mois, réajustée en fin d'année.

DEPOT DE GARANTIE

Le preneur a versé un dépôt de garantie d'un montant de MILLE DEUX CENTS EUROS (1 200,00 EUR), représentant deux mois de loyer principal, remboursable en fin de contrat.

DESTINATION DES LIEUX

Il résulte du bail que les locaux sont exclusivement destinés à l'activité de « *vente de prêt à porter* ».

Ledit bail a été conclu sous diverses charges et conditions que le **CESSIONNAIRE** déclare parfaitement connaître, pour avoir reçu dès avant ce jour une copie dudit bail.

RENOUVELLEMENT

Le bail a été renouvelé aux termes d'un acte sous signatures privées en date à BORDEAUX du 1^{er} décembre 2018, pour une durée fixée à neuf années qui ont commencé à courir le 1^{er} décembre 2018 pour se terminer le 30 novembre 2027.

La destination du local a été étendue à « *vente de prêt à porter, d'objets de décoration et d'ameublement* ».

Le loyer a été porté à SIX CENT SOIXANTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES (663,70 EUR) hors taxes et hors charge par mois, payable à terme à échoir.

Ledit loyer soumis à indexation annuelle, le 19 avril de chaque année, sur la base de l'indice des loyers commerciaux du 2^{ème} trimestre 2018 soit 112,59.

En sus du loyer, il est dû la provision des charges locatives d'un montant de SIX EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (6,60 EUR) par mois, réajustée en fin d'année.

Une copie de cet acte est demeurée ci-annexée.

CESSION – SOUS-LOCATION

Il résulte notamment du renouvellement du bail ce qui suit, littéralement retranscrit :

« *Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des lieux loués.*

« *Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, ou en faire apport, qu'en totalité et à l'acquéreur de son fonds de commerce qu'après agrément du cessionnaire par le bailleur.*

« *Le preneur restera garant, conjointement et solidairement avec le son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, entre eux, au profit du bailleur, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir et de l'exécution des conditions du présent bail dans la limite de 3 ans à compter de la date de cession du bail.*

« *Toute cession, de même que tout apport, devront être réalisés par acte notarié auquel le bailleur sera appelé préalablement à concourir : une grosse de l'acte de cession du fonds précisant toutes les modalités de transmission du fonds, devra être remise sans frais au bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre les cessionnaires successifs.*

« Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur. »

LOYER ACTUEL MENSUEL

Le **CEDANT** déclare que le loyer actuel est de 714,66 € hors taxe et charge par mois, ainsi qu'il résulte de la quittance de loyer du mois de novembre 2022 demeurée ci-annexée.

CLAUSE DE GARANTIE SOLIDAIRE

Il est en outre ici rappelé que le bail comporte une "clause de garantie solidaire" ci-dessus littéralement reproduite.

L'article L145-16-2 du Code de commerce dispose actuellement que :

"Si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant trois ans à compter de la cession dudit bail."

En exécution de cette clause, le **CEDANT** pourrait être recherché par le **BAILLEUR** en raison de tout manquement commis par le **CESSIONNAIRE** aux obligations imposées par le contrat de bail.

Le **CESSIONNAIRE** dispense le notaire soussigné de relater plus amplement le bail, ayant une copie du bail à sa disposition depuis le début de ses négociations avec le **CEDANT**.

C/ BAILLEUR ACTUEL



D/ CHANGEMENT D'ACTIVITE

Le **CESSIONNAIRE** souhaite exercer dans les lieux loués l'activité de « salon de thé spécialisé dans le bubble tea », totalement différente de celle du **CEDANT**.

CECI EXPOSE, il est passé à la **CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL** faisant l'objet du présent acte.

CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, le **CEDANT**, cède, sans autre garantie que celle de l'existence du bail cédé,

Au **CESSIONNAIRE** qui accepte,

Tous les droits pour le temps qui en reste à courir au bail qui lui a été consenti aux termes de l'acte énoncé dans l'exposé qui précède, subrogeant expressément le **CEDANT** dans tous les droits et obligations résultant de ce bail.

Le **CESSIONNAIRE** jouira des droits cédés, pour le temps qui reste à courir, à compter d'aujourd'hui même.

Il est rappelé que le **CEDANT** exerçait dans les lieux l'activité de « *prêt à porter, objets de décoration et d'ameublement* », ainsi qu'il est relaté dans l'exposé qui précède.

Pour sa part, le **CESSIONNAIRE** entend exercer l'activité de « *salon de thé spécialisé dans le bubble tea* », qui est de nature totalement différente.

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** déclarent que la cession n'emportera pas celle de la clientèle.

En conséquence, la présente cession exclue toute cession de clientèle et ne peut pas s'analyser en une cession de fonds.

DESIGNATION

Le **CEDANT** est actuellement locataire au rez-de-chaussée de locaux dépendant d'un immeuble situé à BORDEAUX (Gironde), 6 bis rue Maucoudinat, ci-dessus désignés en l'exposé qui précède,

En vertu du bail commercial sus-visé dans l'exposé qui précède, et de son renouvellement.

Tels que lesdits **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

PLANS

Aux présentes sont demeurés ci-annexés :

- un extrait du plan cadastral
- un extrait du plan Géoportail.

PLAN DU SECTEUR SAUVEGARDE

L'immeuble dont dépend le local objet des présentes faisant partie du secteur sauvegardé, un plan est demeuré ci-annexé, lequel fait apparaître que l'immeuble est non protégé, pouvant être conservé, amélioré ou remplacé (hachures fines).

En conséquence, le **PROMETTANT** informe le **BENEFICIAIRE** que celui-ci devra observer les prescriptions qui sont imposées par ce plan de sauvegarde et de mise en valeur aux propriétaires d'immeubles compris dans le secteur sauvegardé.

Par suite, conformément à l'article L 313-2 du code de l'Urbanisme, le **BENEFICIAIRE** ne pourra modifier l'état de l'immeuble sans avoir obtenu soit un permis de construire, soit lorsque les travaux envisagés ne ressortent pas du permis de construire une autorisation spéciale. Ces autorisations ne peuvent être délivrées que si les travaux sont compatibles avec le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Toutefois, en vertu de l'article L 313-2-1 dudit code ledit immeuble n'est pas soumis aux servitudes d'utilité publique instituées en application du 3° de l'article 1er des articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913, codifiée à l'article L 621-31 du Code du Patrimoine, ladite loi consolidée le 24 février 2004, sur les monuments historiques et de l'article L 341-1 du Code de l'environnement.

En cas d'aliénation le **BENEFICIAIRE** devra informer de l'existence du classement de l'immeuble dans le secteur sauvegardé et des conséquences en découlant.

Le **BENEFICIAIRE** déclare en avoir parfaite connaissance et déclare se soumettre aux prescriptions ci-dessus visées.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **FONDS** objet des présentes appartient au **CEDANT** pour l'avoir acquis de la société [REDACTED]

Aux termes d'un acte de cession de fonds de commerce reçu par Maître Clément BALLADE, notaire à GRADIGNAN, en date du 13 novembre 2019, Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Ladite société [REDACTED] ayant elle-même acquis le droit au bail du local objet des présentes de [REDACTED],

Aux termes d'un acte de cession de droit au bail reçu par Maître Christophe LAPELLETIERE, notaire à BRUGES, les 4 et 10 mai 2012, Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

ENTREE EN JOUISSANCE

L'entrée en jouissance est, d'un commun accord, fixée au 20 décembre 2022.

De sorte que le **CESSIONNAIRE** dispose de toutes les prérogatives relatives audit droit au bail à compter dudit jour et prend ainsi le titre de successeur du **CEDANT**.

CONDITIONS DE LA CESSION

La présente cession est faite sous les conditions suivantes que le **CESSIONNAIRE** s'oblige à exécuter, savoir :

1/ EXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU BAIL

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à exécuter, à compter de l'entrée en jouissance, aux lieu et place du **CEDANT**, toutes les clauses, charges et conditions dont l'accomplissement incombait à ce dernier, en vertu du bail analysé ci-dessus, de manière que le **CEDANT** ne soit jamais inquiété ni recherché directement ou indirectement à ce sujet. A défaut, le **CESSIONNAIRE** serait passible de tous dommages et intérêts qui écherraient au profit du **CEDANT**, en raison du préjudice, des frais, pertes de temps et autres inconvénients qui en résulteraient pour lui.

2/ ETAT DES LOCAUX - REPARATIONS

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à prendre, à compter de l'entrée en jouissance, les locaux dans leur état actuel, et faire son affaire personnelle de toutes réclamations que pourraient élever le propriétaire des locaux, tant au cours du bail qu'à la fin de celui-ci.

Le **CESSIONNAIRE** étant pour sa part désireux de se prémunir des recours dont il pourrait éventuellement être l'objet de la part du bailleur, pour les manquements commis par le **CEDANT** à l'exécution des clauses et conditions du bail, le **CEDANT** déclare :

- qu'il est à jour du paiement de ses loyers et des charges lui incombant ;
- qu'il a jusqu'à ce jour exécuté scrupuleusement les obligations lui incombant envers le bailleur, et qu'il n'est pas à sa connaissance que ce dernier soit en mesure d'exercer à son encontre un quelconque recours.

Il est expressément convenu entre les parties que le paiement de toute somme due pour des causes antérieures à la présente cession ne pourrait incomber qu'au **CEDANT**, à l'encontre duquel le **CESSIONNAIRE** pourrait donc exercer un recours s'il était amené à payer pour son compte.

Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution ou lors de la conclusion d'une cession de droit au bail.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

A cet effet, le **CEDANT** déclare qu'un état des lieux a été dressé le 19 avril 2010, par l'ancien preneur, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Le **CEDANT** déclare qu'aucun état des lieux n'a été dressé lors de son entrée dans les lieux.

Le **CESSIONNAIRE** déclare faire son affaire personnelle en fin de bail, de la remise des lieux au propriétaire, dans l'état où ce dernier aura le droit de les exiger en vertu des stipulations du bail ou de tous états des lieux qui auraient pu être dressés.

3/ PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES ET ACCESSOIRES

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à payer, aux lieu et place du **CEDANT**, à compter de l'entrée en jouissance et jusqu'à la fin du bail, les loyers et charges accessoires, sans aucune discussion.

4/ RESTITUTION DES LIEUX - FIN DE BAIL

Le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle en fin de bail de la remise des lieux au **BAILLEUR** dans l'état où ce dernier sera en droit de les exiger en vertu des stipulations du bail, et de tout état des lieux qui aurait pu être dressé.

5/ CONTRATS ET ABONNEMENTS

Le **CESSIONNAIRE** fait son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous les contrats souscrits par le **CEDANT**, relativement aux locaux, par toutes assurances et tous services.

Le **CEDANT** s'engage à établir tous documents qui seraient nécessaires pour permettre le transfert des contrats à son nom à première demande du **CESSIONNAIRE**.

6/ FRAIS

Le **CESSIONNAIRE** paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au **BAILLEUR**, ainsi que le coût de la signification à lui faire en vertu de l'article 1690 du Code civil s'il n'intervient pas aux présentes.

Il est ici précisé que les honoraires de rédaction dus par le **CESSIONNAIRE** à Maître Louis GIRARDOT, notaire à BORDEAUX, s'élèvent à la somme de DEUX MILLE DEUX CENTS EUROS (2 200,00 EUR) HORS TAXE.

ETAT DES LIEUX

Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution ou de la conclusion d'une cession de droit au bail.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes les diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel « *s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire* ».

URBANISME

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte les pièces suivantes :

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION AVEC ALIGNEMENT

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 19 juillet 2022, sous le numéro CU 033 063 22 Z5193.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Il résulte notamment de ce certificat ce qui suit, littéralement retranscrit :

« Article 4 : alignement

« En l'absence de servitudes alignement EL7 et/ou d'emplacements réservés, la/les parcelle(s) conserve(nt) son/leur alignement. »

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées aux pièces sus visées.

CERTIFICAT DE PERIL ET DE SALUBRITE

Une demande de renseignements a été adressée au service Santé Environnement de BORDEAUX METROPOLE par voie électronique conformément à la procédure mise en place à compter du 1^{er} mars 2022 par le service compétent et dont une note explicative est demeurée ci-annexée.

La copie de l'accusé de réception de la demande demeure ci-annexée.

Cette demande étant restée sans réponse dans un délai de quatre semaines de la saisine par mail, le **BIEN** objet des présentes est par conséquent réputé frappé d'aucune procédure administrative de péril et/ou d'interdiction d'habiter pour cause d'insalubrité à ce jour.

DROIT DE PREEMPTION DE LA COMMUNE

La présente aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme. La déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 214-1 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption par voie électronique le 19 juillet 2022.

Par une réponse en date du 29 juillet 2022, la commune a indiqué qu'elle n'exerçait pas son droit de préemption.

La notification et la réponse de la commune demeurent annexées au présent acte.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ETAT DU BIEN LOUE ET A LA SANTE PUBLIQUE

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 et des décrets subséquents imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peines de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante.

Le respect de cette réglementation appartient au propriétaire de l'immeuble loué par bail de manière à n'apporter aucune nuisance au **CESSIONNAIRE**, sauf celle éventuelle des travaux de désamiantage pouvant être mis à la charge dudit propriétaire que le **CESSIONNAIRE** devra supporter sans indemnité.

Le CEDANT déclare que le permis de construire de l'immeuble dont dépend le BIEN objet des présentes a été délivré avant le 1er juillet 1997. Il entre donc dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

Le rapport établi par le cabinet 2CS, dont le siège est à LESCAR (Pyrénées Atlantiques), 24 rue Maubec, en date du 9 août 2022, est demeurée ci-annexée.

Les conclusions sont les suivantes : « *Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.* »

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le CEDANT déclare que l'immeuble entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le diagnostic de performance énergétique, établi par ledit cabinet 2CS, en date du 9 août 2022, est demeuré ci-annexé.

Les conclusions sont les suivantes : « *Absence de système de chauffage fixe.* »

TERMITES

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble ;
- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

A cet effet le CEDANT déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties déclarent avoir été préalablement informées par le notaire des dispositions relatives à la protection de l'environnement et sur les obligations résultant de la réglementation existant en la matière.

Elles déclarent en faire leur affaire personnelle sans aucun recours contre le notaire.

ELIMINATION DES DECHETS

Le CEDANT devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses prédécesseurs, pouvant le cas échéant se trouver dans les locaux.

L'article L 541-1 II du Code de l'environnement dispose que :

“Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon”.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

RADON

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en **zone 2**, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions délivré le 7 juillet 2022 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2.

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **CEDANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données Géorisques ont été consultées.

Une copie de cette recherche est annexée.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le **CEDANT** déclare et garantit que le **BIEN** est classé en établissement recevant du public, catégorie V.

Une copie de l'accord de la Préfecture de la Gironde en date du 24 novembre 2015 est annexée.

Ce rapport indique que l'installation relative à l'accessibilité des personnes handicapées du local, parmi les 144 établissements du **BAILLEUR**, programmée sur trois ans, est accordée.

L'avis favorable a été rendu par la commission d'accessibilité aux personnes handicapées de la ville de BORDEAUX dans sa séance du 27 mars 2018, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Les travaux n'étant pas terminés, le **BAILLEUR** n'a pas encore transmis à la Préfecture de la Gironde l'attestation d'achèvement de l'agenda d'accessibilité.

Le **CESSIONNAIRE** déclare en avoir pris connaissance et se renseigner directement auprès du **BAILLEUR** pour suivre l'avancé de ces travaux.

Le **CESSIONNAIRE** déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

ABSENCE DE PERSONNEL

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'emploie pas de personnel pour l'exploitation des locaux objets du droit au bail dont il s'agit.

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte aux présentes, toutes indemnités et salaires quelconques pouvant être dus aux salariés, ou subventions y afférentes pouvant être dues aux organismes, par le **CESSIONNAIRE** en vertu des dispositions du Code du travail seront mises à la charge du **CEDANT**, ainsi que de dernier s'y oblige.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que la présente cession a été négociée par l'agence **ABAULT IMMOBILIER D'ENTREPRISE**, dont le siège est à BORDEAUX (Gironde), 102 cours Alsace Lorraine, et que le montant de ses honoraires qui s'élèvent à la somme de SEPT MILLE CINQ CENT SOIXANTE EUROS (7 560,00 EUR) taxe sur la valeur ajoutée incluse, à la charge du **CESSIONNAIRE**, a été réglée ce jour par la comptabilité du notaire soussigné.

PRIX

La présente cession a lieu moyennant le prix de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR).

PAIEMENT DU PRIX

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **CEDANT**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE**ETAT DES PRIVILEGES ET DES NANTISSEMENTS**

Le fonds de commerce dont le droit au bail présentement cédé constituait un élément est grevé d'une inscription de nantissement, ainsi qu'il est dit ci-après.

DECLARATIONS FISCALES**DROITS DE MUTATION**

Le régime fiscal de la cession, en application de l'article 719 du Code général des impôts, s'établit comme suit :

PRIX DE CESSION						60 000,00 EUR	
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
37 000	2,0	740	0,6	222	0,4	148	1110
0	0,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
0	2,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
TOTAL		740		222		148	1110

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

La présente cession est soumise au régime des plus-values professionnelles.

Le **CEDANT** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications en matière de déclarations et de calcul des plus-values applicables aux présentes.

Il déclare qu'il dépend du centre des impôts des entreprises de BORDEAUX.

INTERVENTION DU BAILLEUR

Aux présentes, et à l'instant, est intervenue :

[REDACTED], clerc de notaire, domiciliée en cette qualité à BORDEAUX (Gironde), 30 cours de l'Intendance,

Agissant au nom et pour le compte de :

[REDACTED]

Agissant lui-même au nom et pour le compte de :

[REDACTED]

En qualité de directeur général, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 17 octobre 2018 reçue à la Préfecture de la Gironde le 18 octobre 2018,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signatures privées en date à BORDEAUX du 15 décembre 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée, l'original étant annexé à l'acte de bail reçu concomitamment aux présentes par le notaire soussigné.

Ci-après nommé « **LE BAILLEUR** »

Le **BAILLEUR** après avoir pris connaissance de tout ce qui précède par la lecture qui vient d'en être faite déclare :

- n'avoir pas notifié, ni au **CEDANT**, ni à l'un de ses éventuels prédécesseurs, une mise en demeure fondée sur les causes visées à l'article L.145-17 du Code de commerce et rédigée dans les termes et dans la forme prévus par ce texte ;

- accepter la cession de bail qui précède, accepter le **CESSIONNAIRE** comme nouveau locataire aux lieu et place du **CEDANT** mais sous réserve de tous leurs droits et actions qui résultent des conditions du bail, et dispenser expressément le **CESSIONNAIRE** de la signification prévue à l'article 1690 du code civil ;

- accepter la nouvelle activité de « salon de thé spécialisé dans le bubble tea », qui sera celle exercée par le **CESSIONNAIRE** ;

- dispenser le **CESSIONNAIRE** et le notaire soussigné de lui signifier les présentes ;

- déclarer que le **CEDANT** n'est pas à jour dans le paiement de ses loyers ; cette créance sera prélevée sur le prix de cession afin de désintéresser le **BAILLEUR** ce qu'accepte expressément le **CEDANT** ;

- qu'aucune action en résiliation de bail ou tendant à obtenir la mise en jeu de la clause résolutoire de plein droit, ou à refuser le renouvellement du bail, n'a été introduite à ce jour, à son encontre ;

- consentir à la régularisation d'un nouveau bail au profit du **CESSIONNAIRE** pour le changement d'activité, aux mêmes charges et conditions que le bail initial.

Le projet du nouveau bail est demeuré ci-annexé.

Etant ici précisé que le **CESSIONNAIRE** a d'ores et déjà convenu avec le bailleur que le § 5.1.3 ne vise pas les travaux qui restent à être exécutés ce jour par le propriétaire du local et qu'il convient d'entendre que ce sont seuls les travaux découlant d'une réglementation à venir en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite qui seraient à la charge du **CESSIONNAIRE**.

REMBOURSEMENT DU DEPOT DE GARANTIE ET DU LOYER EN COURS

Le **CEDANT** reconnaît que le **CESSIONNAIRE** lui a versé, en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, les sommes ci-après indiquées :

1° - La somme de MILLE DEUX CENTS EUROS (1 200,00 EUR), égale au montant du dépôt de garantie que lui-même avait versé au **BAILLEUR** et qui reste aux mains de ce dernier.

En conséquence, le **CESSIONNAIRE** sera subrogé dans tous les droits du **CEDANT** vis-à-vis du propriétaire **BAILLEUR** auquel il sera donc en droit de demander le remboursement du dépôt de garantie en fin de bail.

2° - La somme de trois cent six euros et quatre-vingt-onze centimes (306,91 eur) montant du remboursement du prorata de loyer dû par le **CESSIONNAIRE** du jour de son entrée en jouissance à la fin du mois en cours.

DONT QUITTANCE

Une copie exécutoire des présentes sera délivrée sans frais au **BAILLEUR**.

OBLIGATION DE SOLIDARITE

Le **CEDANT** demeurera garant solidaire de son **CESSIONNAIRE** pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant trois années à compter de la cession.

DECLARATIONS

Le **CEDANT** déclare ce qui suit :

- qu'il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens,
- qu'il n'a jamais été ni n'est actuellement en état de procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire,
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement,
- qu'il n'est pas interdit ni pourvu d'un conseil judiciaire,
- qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuelle et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle à la présente cession,
- que les documents qu'il a produit au **CESSIONNAIRE** constituent l'intégralité du cadre juridique du bail et qu'en particulier il n'existe pas d'avenant ni de courrier valant avenant,
- qu'il n'y a pas de litige entre lui et le **BAILLEUR** sur l'exécution du bail, l'état des biens et entre lui et des tiers concernant l'utilisation et la jouissance des locaux,
- qu'il s'engage à régler au **CESSIONNAIRE** à première demande toute somme réclamée à ce dernier par le **BAILLEUR** des locaux, l'administration ou toute autre personne, postérieurement à l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE**, mais pour la période d'occupation antérieure à la signature de l'acte.

Par ailleurs, le **CEDANT** déclare être à jour dans le paiement de ses loyers, qu'aucune procédure n'a été introduite ou n'est, à sa connaissance, susceptible d'être introduite à ce jour par le **BAILLEUR** à son encontre.

Le **CESSIONNAIRE** atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires,
- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens,
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

ENGAGEMENT DIRECT DU CESSIONNAIRE

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à effectuer en temps utile toutes les formalités consécutives à la présente cession, de telle manière que le **CEDANT** ne puisse jamais être inquiété ni recherché, de même qu'à exécuter toutes les obligations qui viennent d'être mises à sa charge ci-dessus, la présente clause valant, comme l'exigent les conditions du bail qui vient d'être cédé, engagement direct par le **CESSIONNAIRE** vis-à-vis du **BAILLEUR**.

De son côté, le **CEDANT** s'engage à faire toutes les formalités de fermeture de son établissement.

CESSATION D'ACTIVITE PAR LE CEDANT - INSCRIPTION - ENGAGEMENT DU CEDANT

Le **CEDANT** déclare cesser définitivement l'activité exercée dans les locaux loués pour une cause autre que le départ en retraite.

Le droit au bail est grevé d'une inscription de nantissement prise au profit de la BNP en date du 13 février 2020, pour un montant de 80 500,00, ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de commerce de BORDEAUX du 11 juillet 2022 demeuré ci-annexé.

Le créancier a été interrogé à l'effet de connaître le montant exigible de sa créance, en capital, intérêts et accessoires.

Aux termes d'une lettre en date du 16 décembre 2022, demeurée ci-annexée, le créancier a indiqué qu'il restait dû la somme de 49 637,45 €.

Le **CEDANT** atteste qu'il n'existe pas d'autre inscription en cours et s'engage dès à présent à rapporter, dans les meilleurs délais, mainlevée de toutes les inscriptions révélées de son chef.

Un autre état sera demandé par le notaire soussigné dans un délai de quinze jours des présentes.

Mandat d'y procéder sera conféré à cette fin au notaire soussigné.

Au cas où cet état révélerait d'autres inscriptions, le CEDANT s'engage à faire le nécessaire pour qu'il en soit rapporter quittance et mainlevée de celles-ci dans les meilleurs délais.

DISPENSE DE CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Le **CESSIONNAIRE** dispense le notaire d'affecter tout ou partie du prix spécialement à titre de gage et nantissement.

Le prix sera remis au **CEDANT** dès la délivrance du nouvel état du Greffe ne révélant pas d'autre inscription que celle-ci-dessus visée.

FORMALITES

L'acte est soumis à la formalité de l'enregistrement.

Ainsi qu'il résulte des déclarations faites par les parties, la cession de bail, objet des présentes, n'a pas pour objet de permettre au **CESSIONNAIRE** de continuer l'activité du **CEDANT**.

En conséquence, puisque la cession réalisée n'est pas assimilable à une vente de fonds de commerce, les parties requièrent le notaire soussigné de ne pas procéder aux formalités de publicité prévues par l'article L.141-12 du Code de commerce.

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le **CESSIONNAIRE** de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut impliquer le refus de renouvellement.

En cas de cotitularité du bail, chacun doit être immatriculé au registre du commerce, même si le fonds est exploité par un seul des titulaires, dans cette dernière hypothèse le ou les titulaires non exploitants devront être immatriculés en qualité de copropriétaires non exploitants, le titulaire exploitant devra être immatriculé en qualité de copropriétaire exploitant.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile ou siège social.

Election attributive de juridiction est faite auprès du Tribunal de commerce de BORDEAUX.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation. Les

dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

FRAIS ET HONORAIRES

Le **CESSIONNAIRE** paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur.

Le paiement des droits d'enregistrement dus sur le présent acte sera en particulier entièrement à sa charge.

Il est ici rappelé que les honoraires de rédaction dus par le **CESSIONNAIRE** à Maître Louis GIRARDOT, notaire soussigné, s'élèvent à la somme de DEUX MILLE CENT DEUX EUROS HORS TAXES (2.200,00 EUR HT).

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix ci-dessus indiqué.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

DECHARGE D'OBLIGATION DE GARDE DE L'AVANT-CONTRAT – AUORISATION DE DESTRUCTION

Une copie de l'avant-contrat sous signature privée conclu par les parties en vue de la réalisation de la présente vente, et de ses annexes, est annexée.

Les parties déchargent par les présentes l'office notarial de la garde et de la possession de l'original de cet avant-contrat, et autorisent le notaire soussigné à procéder à sa destruction.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou

l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contactées l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

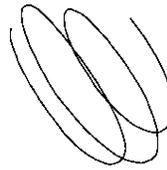
Monsieur Zhongwu ZHANG, de nationalité chinoise, a déclaré comprendre et lire le français.

M. ZHANG Zhongwu
représentant de la
société dénommée
BONBON CHA
BORDEAUX a signé

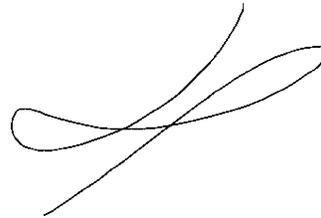
à BORDEAUX
le 20 décembre 2022



à BORDEAUX
le 20 décembre 2022



à BORDEAUX
le 20 décembre 2022



et le notaire Me
GIRARDOT LOUIS a
signé

à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX
LE VINGT DÉCEMBRE

